

Az értékelés azonosítója: F21A123

## AKTUALIZÁLÓ INGATLANVAGYON-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY



**Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú,  
közterület megnevezésű ingatlan telekrészéről**

**Budapest, 2021. május 31.**

Az értékelés **két** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 3 számozott oldalt tartalmaz, valamint a mellékleteket.



## ELŐZMÉNYEK

BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Irodája 2020. szeptember 21-i fordulónappal Ingatlanvagyon-értékelést készített a **Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett közterület* megnevezésű ingatlan **134561 hrsz.-hez kerített ingatlanrészének** értékelésére vonatkozóan.

Az értékelés érvényességi ideje lejárt, ezért az ingatlanról Társaságunk aktualizáló ingatlanvagyon értékelést készített.

## FELADATMEGHATÁROZÁS

Feladatunkat képezte a **2020. szeptember 21-én** készített értékelés óta eltelt időszak alatt – az ingatlan állapotában, az ingatlanpiaci tendenciákban, a vonatkozó építési szabályokban – bekövetkezett változások vizsgálata és azok figyelembevételével tárgyi ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása.

## ÖSSZEGEZÉS

Az ingatlan vizsgálatát követő megállapításaink:

1. A tulajdoni lap adataiban az előző értékelés óta nem történt változás.
2. Az ingatlan környezetében, kialakításában, állapotában az előző értékelés óta nem történt lényeges változás, mely az ingatlan forgalmi értékét befolyásolná.
3. Az ingatlanra vonatkozó szabályozás az előző értékelés óta nem változott.

Az előző értékelésben felhasznált összehasonlító adatokat elemeztük és összevetettük a jelenleg nyilvánosan elérhető forrásokból származó (internet – pl. az ingatlan.com) kínálati adatokkal. A mellékletek között található számítások tartalmazzák az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értékét.

Elvégzett elemzéseink alapján, a **Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú** Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett közterület* megnevezésű ingatlan a **134561 hrsz.-hez kerített ingatlanrészének** jelen szakvéleményben meghatározott, valamint a korábbi értékelésben megállapított fajlagos forgalmi értéke között az eltérés több, mint 5%. Ezért **jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékelésünkben meghatározott értékeket fogadjuk el.**

Igazoljuk, hogy legjobb tudásunk és meggyőződésünk szerint, az értékelésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az értékelésben szereplő véleményeket és levont következtetéseket csak az abban szereplő feltevések és feltételek befolyásolják.

Az értékelés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi és várható érdekeltségünk.

Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítványunk a korábbi értékeléssel együtt érvényes.

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

**Tárgy:** a 1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, kivett közterület megnevezésű ingatlan – a 134561 hrsz.-hez kerített – telekrészének értékelése.

Elvégeztük tárgyi ingatlanrész értékelésének aktualizálását és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**A megbízás adatai**

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt. Ingatlan-értékbecslési Iroda
Az értékelés kiadásának napja:	2021.05.31.
Az értékelés célja:	Tárgyi ingatlanok a 134561 hrsz.-hez hozzá kerített (137 m <sup>2</sup> -es) telekrészének fajlagos forgalmi érték meghatározása, telekhatárrendezés céljából.
Helyszíni szemle időpontja:	Ismételt helyszíni szemlére nem került sor (2020.09.21.)
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer

**Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai**

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	Kivett közterület
Az ingatlanrész fizikai megjelenése:	Közút – Péceli út; az értékelt telekrész a 134561 hrsz. lakóépület előkertje
Az ingatlan nyilvántartási címe:	1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.
Az ingatlan helyrajzi száma:	134466
Telek területe:	Teljes: 49 700 m <sup>2</sup> Értékelt: 137 m <sup>2</sup>
Tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat            1/1
Értékelt ingatlanrész:	A Péceli út (134466 hrsz.) lekerített, 137 m <sup>2</sup> -es ingatlanrésze, mely természetben a 134561 hrsz. ingatlanhoz tartozik.

<b>Övezeti besorolás</b>	TSZT szerinti /ingatlanrészre vonatkozóan/:	<b>Lke-1</b>
	KÉSZ szerinti /ingatlanrészre vonatkozóan/:	<b>Lke-1/28</b>

**Az értékelés megállapításai, eredménye:**

Az ingatlanrész <b>fajlagos forgalmi értéke</b> , kerekítve:	<b>5 740 Ft/m<sup>2</sup> + áfa</b> azaz ötezer-hétszáznegyven forint/m <sup>2</sup> + áfa
-----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

<b>A 137 m<sup>2</sup>-es telekrész forgalmi értéke:</b>	<b>786 380 Ft + áfa</b> azaz hétszáznyolcvanhatezer-háromszáznyolcvan forint + áfa
----------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

**A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.**

Az aktualizáló ingatlanvagyon értékstanúsítvány hat hónapig érvényes, későbbi felhasználása esetén új értékelés készítése indokolt. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értékstanúsítvány a **2020. szeptember 21-i** fordulónappal készült ingatlanvagyon-értékeléssel együtt érvényes.

**Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:**

Feladatunkat képezte a **1170 Budapest XVII. ker., Péceli út 134466 hrsz.-ú**, Fővárosi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, *kivett közterület* megnevezésű ingatlanak a **134561 hrsz.-hez kerített telekrészének** fajlagos forgalmi értékének aktualizálása.

A vizsgált ingatlanrész ingatlan-nyilvántartás szerint a Péceli úthoz tartozik, természetben a szomszédos 134561 helyrajzi számú, *kivett lakóház* megnevezésű ingatlan előkertjét képezi, melyre rálóg az ingatlanon található két épület.

A 2020. szeptember 21-én készült Ingatlanvagyon-értékelés során az értékelt telekrészre vonatkozó pontos alapterület információ hiányában, megbízó kérésére, fajlagos forgalmi értéket állapítottunk meg. Jelen aktualizáló ingatlanvagyon értéktanúsítvány kiadásakor megbízótól kapott információk alapján – a mellékelt T-90959 Változási vázrajz alapján –, az értékelt telekrész 137 m<sup>2</sup> alapterületű.

Jelen értékelésünkben az ingatlanrész fajlagos forgalmi értékén kívül megállapítottuk az értékelt telekrész forgalmi értékét is, piaci összehasonlító módszer segítségével.

**Fentiek alapján az ingatlanvagyon-értékelés érvényességének idejét 2021.11.30-ig meghosszabbítjuk.**

Budapest, 2021. május 31.

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Vizsy Márk  
Ingatlanvagyon-értékelő

Ellenőrizte:



Reményi Krisztina



Fekesházy Attila  
Ingatlan értékbecslési irodavezető



# MELLÉKLETEK

- Számítások
- Tulajdoni lapok
- Térképek
- Ingatlanrészre vonatkozó szabályozás
- Képek





## Számítások

### Forgalmi érték meghatározása – piaci összehasonlító módszer

Tranzakciós adatok nem álltak rendelkezésünkre, ezért kínálati adatokat használtunk a forgalmi érték meghatározására. Az adatgyűjtés során keletkezett adathalmazt átvizsgálva kiválasztottuk azon értékesítésre szánt telkek adatait, melyek főbb paraméterei a legközelebb állnak az értékelt ingatlanrészhez. A korrigált kínálati árakból kiszámítottuk az ingatlanokra eső fajlagos értékeket, melyeket a korrekciós tényezőkkel módosítottunk. Az összehasonlító adatok az alkalmazott korrekciós tényezők szempontjából nem térnek el nagymértékben az értékelt telekterülettől. A korrekciót követően kiszámítottuk korrigált fajlagos építési telekárak átlag.

Az így kapott, környékbeli építési telkek fajlagos átlagárát 75%-kal csökkentettük, tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlanrész kis alapterülete miatt önállóan nem beépíthető / hasznosítható, valamint elhelyezkedése (természetben a 134561 hrsz. ingatlanhoz kerített, annak előkertje) miatt értékesíthetősége korlátozott, ún. kötött vevős.

Számításainkat az alábbi táblázat összegzi.

Az ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingtalan címek	1170 Budapest, XVII. ker. Pécéli út 134466 hrsz.	Budapest XVII. ker., Lajosház u. 12.	Budapest XVII. ker., Zrínyi u. 81/B	Budapest XVII. ker., Szent Imre herceg út 17.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	kínálati adat	arverési adat
Adat dátuma		2021. május	2021. május	2021. május
Adat forrása		ingatlan.com/31526839	ingatlan.com/32082182	ingatlan.com/32205195
Ingtalan típusa	közterületi telekrész	telek	telek	telek
Bruttó kínálati ár (Ft)		39 900 000	37 000 000	26 120 000
Nettó kínálati ár (Ft)		31 417 323	29 133 858	20 566 929
Kínálat miatt korrigált ár (Ft)	Kínálati korrekció mértéke: - 10%	28 275 591	26 220 472	
Árverés miatt korrigált ár (Ft)	Kínálat korrekció: 0%			20 566 929
Telek területe (m <sup>2</sup> )		1 427	999	747
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )		19 815	26 247	27 533
Szöveges leírás	A Pécéli út lakotelekhez kerített, Lke-1/28 övezetbe tartozó, közel szabályos alakú ingatlanrész.	Részben lakó, részben Ek-0 övezetbe sorolt, összközműves telek, bontandó épülettel.	Részben közművesített lakóövezeti telek bontandó épülettel.	Árverés útján hirdetett lakóövezeti telek, bontandó épülettel.
<b>Értékmódosító tényezők</b>				
Kerületen belüli elhelyezkedés	kerületszéli, főútvonal menti elhelyezkedés, kertvárosias környezet	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Megközelíthetőség	gépkocsival és tömegközlekedési eszközzel való megközelítése átlagosnak tekinthető	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		0%	-5%	-5%
Közterületi kapcsolat	van	van	van	van
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Övezeti besorolás	lakó övezet (Lke-1/28)	kedvezőtlenebb (részben Ek-0, részben Lke-1/28)	hasonló (Lke-1/7)	hasonló (Lke-1/3)
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,35	hasonló (0,35)	kedvezőbb (0,5)	kedvezőbb (0,6)
Korrekció mértéke		0%	-10%	-15%
Beépíthetőség	25%	hasonló (25%)	kedvezőtlenebb (20%)	hasonló (25%)
Korrekció mértéke		0%	5%	0%
Infrastruktúra (közműellátottság)	összközművesnek tekintett	hasonló	részben közművesített (víz és csatorna telken belül, áram és gáz az utcában)	közművek a telekhatárról, illetve utcáról elérhetőek
Korrekció mértéke		0%	2%	4%
Bontandó épület	nincs figyelembe véve	van (lakóépület)	van (garázs + tároló)	van (lakóépület)
Korrekció mértéke		5%	2%	5%
Egyéb korrekciós tényező	nem ismert	nem ismert	nem ismert	vasút vonal védőtávolsága által érintett terület
Korrekció mértéke		0%	0%	2%
<b>Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva</b>		<b>10%</b>	<b>-11%</b>	<b>-14%</b>
Korrigált fajlagos építési telek ár (Ft/m <sup>2</sup> )	22 945	21 797	23 360	23 678
<b>Az ingatlanrész méretéből adódóan önállóan korlátozottan hasznosítható (kötött vevős értékesítési lehetőség)</b>			<b>-75%</b>	
<b>Az ingatlanrészre vonatkozó nettó fajlagos ár, kerekítve (Ft/m<sup>2</sup>)</b>			<b>5 740</b>	
<b>Értékelt telekrész területe (m<sup>2</sup>)</b>	137			
<b>Az ingatlanrész nettó forgalmi értéke</b>			<b>786 380</b>	

# Tulajdoni lapok

Budapest 134466 hrsz.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV. Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/285414/2019

2019.08.30

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 53

Belterület 134466 helyrajzi szám

1170 BUDAPEST XVII. KER. Péceli út 134466 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Foldrészlet területe változás előtt: 50091 (m2) törölő határozat:

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jov. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jov ha m2 k.fill
--------------------------------	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------------

- Kivett közterület

0

4.8700

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 70832/1/2000/00.02.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 500017/468/1997/97.07.28

törölő határozat: 70832/1/2000/00.02.18

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0

bejegyző határozat, érkezési idő: 500017/468/1997/97.07.28

törölő határozat: 70832/1/2000/00.02.18

jogcím:

jogállás: kezelő

név: FŐV. TANÁCS VB. MŰSZÉP ÉS MÉLYÉPÍTÉSI FŐIGAZGATÓSÁG

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 70832/1/2000/00.02.18

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § (2) bek.

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 76918/1/1995/95.03.30

Elutasítás

telekhatárszabályozás iránti kérelem.

jogosult:

név : Papp Istvánné

cím : 1171 BUDAPEST XVII KER. Péceli út 271

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32305/1/1997/95.06.27

- a 134466 helyrajzi számú ingatlanhoz 211 m2 a 134559 hrsz-ú ingatlanból hozzájegyvezve  
T-39126 sz. térrajz alapján.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/3

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285414/2019

2019.08.30

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 53

Belterület 134466 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapon  
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 286691/2/2004/03.10.22

Elővásárlási jog

A 393 m<sup>2</sup> nagyságú felépítmény tekintetében.

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 69224/2/2010/10.03.09

Vezeték jog

az ingatlan 287 m<sup>2</sup> területű részére.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 86057/2/2010/10.03.30

torló határozat: 86057/3/2010/10.07.05

Elutasítás

vezeték jog bejegyzés vonatkozásában.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 162129/2/2011/11.10.25

Vezeték jog

3389 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan, VMB-185/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 52605/2/2013/13.03.12

torló határozat: 70921/1/2013/13.05.14

Vezeték jog

287 m<sup>2</sup> területre, VMB-235/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 800115/1/2016/16.07.05

torló határozat: 800036/1/2019/19.01.29

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név : Zoldesi László

cím : 1171 BUDAPEST XVII. KER. Kendő utca 20

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/285414/2019

2019.08.30

BUDAPEST XVII. KER.

Szektor : 59

Belterület 134466 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 800036/1/2019/19.01.29

torló határozat: 800036/4/2019/19.02.11

Telekalakítási eljárás megindítása

jogosult:

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1052 BUDAPEST V. KER. Városház utca 9-11.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Budapest 134561 hrsz.

2016.07.12.

10:00

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Fővárosi Bíróság és Nemzetközi Bíróság Budapesti XV. Kerületi Bíróság 1501 Budapest, Pf. 101		Budapesti Fővárosi Bíróság és Nemzetközi Bíróság Budapesti XV. Kerületi Bíróság 1501 Budapest, Pf. 101	
Nem hiteles tulajdoni lap - feljebbírói nyilatkozat Megnevezés: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Címe: Budapest, Pf. 101		Nem hiteles tulajdoni lap - feljebbírói nyilatkozat Megnevezés: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Címe: Budapest, Pf. 101	
BÚJAJÉSI XV/11/1858 Beosztás: 1-410 Felügyelő, 8288		BÚJAJÉSI XV/11/1858 Beosztás: 1-410 Felügyelő, 8288	
TARTALOMTARTALOMI RÉSZ 1. Az ingatlan adatai Alkalmazott adatok Ingatlan azonosító számja:		TARTALOMTARTALOMI RÉSZ 1. Az ingatlan adatai Alkalmazott adatok Ingatlan azonosító számja:	
Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:		Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:	
Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:		Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:	
Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:		Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:	
Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:		Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:	
Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:		Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:	
Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:		Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:	
Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:		Törvényhatóság neve: Budapesti XV. Kerületi Bíróság Ingatlan azonosító száma:	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles másolatomi lap

166. oldal: E/1948. Kormányrendelet a NIV Ezerötszázötvenedik  
Kormányrendeletéről. Helyesírói: 1948. március 31. 166.

10.0000 - 01

Nem hiteles másolatomi lap; feltételek megadása

Megjegyzés: szam: 2014.03.29.0019

2019.03.09.

E/1948. KÖR. R. 166.

10.0000 - 01

Másolatkiadás: 2014.03.29. 10:29:00

Feltételek és egyéb körülmények  
II RÉSZ

Kézirat másolat, 200 - másolat készítése: 200000/01/2019/03/09/000019  
Kézirat feltételként: 10000000/01/2019/03/09/000019

Másolat készítése: 200000/01/2019/03/09/000019

nyelvi: magyar nyelv

nyelvtan: latin nyelv

nyelvi: Anyakönyvi iratok

nyelvi: 2019

nyelvi: Belső hiteles

nyelvi: 1171 DUDAR E/1948. KÖR. R. 166./2019.03.09. II.

Kézirat másolat, 100 - másolat készítése: 100000/01/2019/03/09/000019  
Kézirat feltételként: 100000/01/2019/03/09/000019

Másolat készítése: 100000/01/2019/03/09/000019

nyelvi: magyar nyelv

nyelvi: 2019

nyelvtan: latin nyelv

nyelvi: Belső hiteles

nyelvi: 2019

nyelvi: Belső hiteles

nyelvi: 1171 DUDAR E/1948. KÖR. R. 166./2019.03.09. II.

Nem hiteles másolatomi lap

Kézirat másolat, 100 - másolat készítése: 100000/01/2019/03/09/000019  
Kézirat feltételként: 100000/01/2019/03/09/000019

Másolat készítése: 100000/01/2019/03/09/000019

nyelvi: magyar nyelv

nyelvi: 2019

nyelvtan: latin nyelv

nyelvi: Belső hiteles

nyelvi: 2019

nyelvi: Belső hiteles

nyelvi: 1171 DUDAR E/1948. KÖR. R. 166./2019.03.09. II.

Nem hiteles másolatomi lap

Kézirat másolat, 100 - másolat készítése: 100000/01/2019/03/09/000019  
Kézirat feltételként: 100000/01/2019/03/09/000019

Másolat készítése: 100000/01/2019/03/09/000019

nyelvi: magyar nyelv

nyelvi: 2019

nyelvtan: latin nyelv

nyelvi: Belső hiteles

nyelvi: 2019

nyelvi: Belső hiteles

nyelvi: 1171 DUDAR E/1948. KÖR. R. 166./2019.03.09. II.

Feltételek és egyéb körülmények

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles másolatomi lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Fővárosi Kormányhivatala XV. Közfürdő Hivatala  
Közfürdő XV. kerület, 1058 Budapest, Kékesi út 197.

Nem hiteles tulajdoni lap (előpénzesítés)

Méretezési szám: 8200062342

2019.06.20.

Pécs A 501 XV/17 696

2020.06.12.

számszerűen: 194301 tulajdonosi száma

Felvitte az előző lapot  
B R E N D

Felvitte az előző lapot  
Brend István (születési nevén) 1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.  
2020.06.12. 11:23:32  
Tulajdoni adatok  
Kékesi István (születési nevén)  
1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.  
194301  
Kékesi István (születési nevén)  
1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.

B R E N D

Felvitte az előző lapot  
Brend István (születési nevén) 1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.

1016 határozat: 2020.06.12. Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.

Nem hiteles tulajdoni lap

2020.06.12.  
06:20:05:11:2  
számszerűen:  
Kékesi István (születési nevén)  
1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.  
Kékesi István (születési nevén)  
1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.

Felvitte az előző lapot  
Brend István (születési nevén) 1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.

1016 határozat: 2020.06.12. Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.

2020.06.12.  
06:20:05:11:2  
számszerűen:  
Kékesi István (születési nevén)  
1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.  
Kékesi István (születési nevén)  
1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.  
Kékesi István (születési nevén)  
1958.03.29 Pécs, 1058 Budapest, Kékesi út 197.

TELJES TULAJDONI LAPVÉTEL

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképek

## Földhivatali térképmásolat

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.07.08 13:41:19

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVII.KTR. belterület 134561

Megrendelés szám: 900034352/2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



# Változási vázrajz

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a (134466), 134561 hrsz-ú földrészletek telekhatár rendezése

T-90959

Budapest XVII. ker.  
belterület  
adatszolg.ikt.sz.: 7206\_2952\_2020

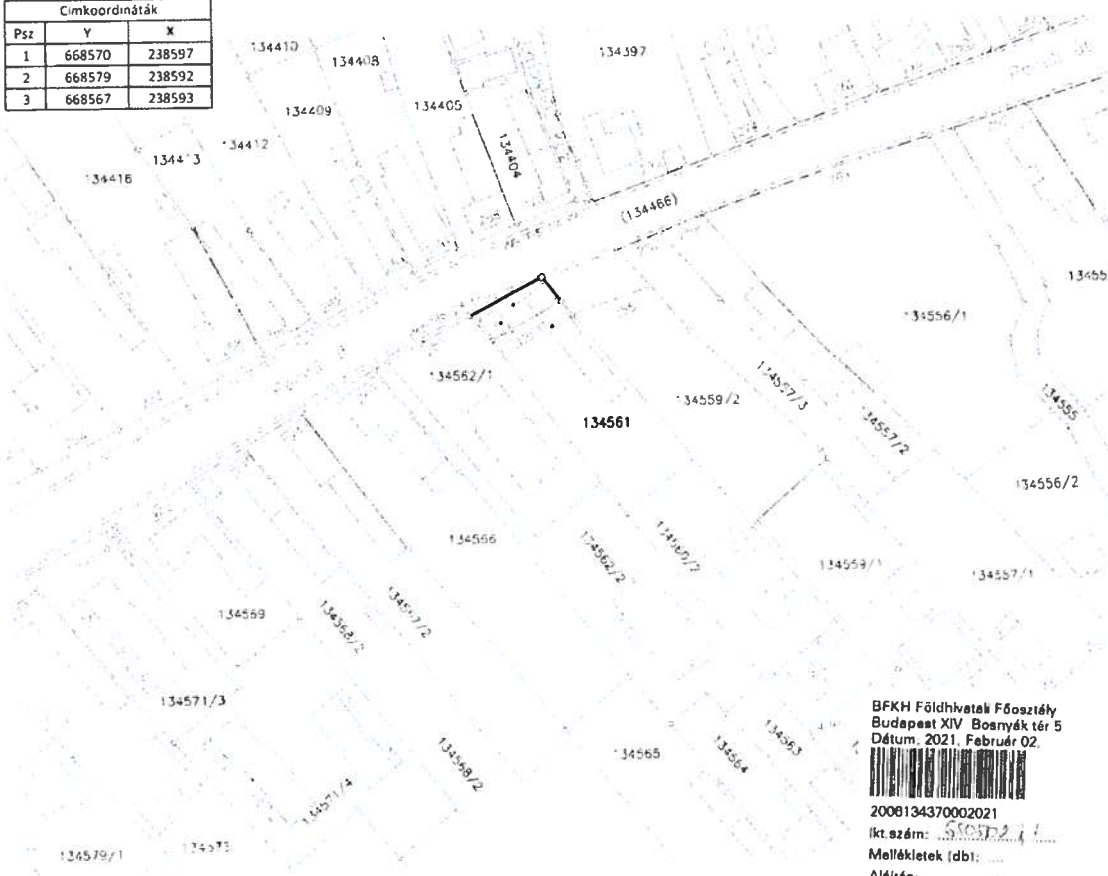
TEOMER BT.  
1172 Bp. Hódmezővásárhelyi u. 22.  
Telefon: 06-30-520-51-27  
Adatszám: 2009011-1-42  
Kisadózó

A geodéziai vállalkozás neve  
Munkaszám: 204-2020

M = 1 : 1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Címkoordináták		
Psz	Y	X
1	668570	238597
2	668579	238592
3	668567	238593



BFKH Földhivatali Főosztály  
Budapest XIV. Bosnyák tér 5  
Dátum: 2021. Február 02.



2006134370002021

Ikt. szám: 55082/21

Mellékletek (db):

Alíráse

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Atrészlet			terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Atrészlet			terület ha, m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	mű. ága	mm				jel	mű. ága	mm				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
(134466)		kivett közút		4 8650		(134466)		kivett közút		4.8513		Vezetékjog 287 m <sup>2</sup> -re VMB-235/2012 - 20 KV Jogosult Elmű Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74 Vezetékjog 3388 m <sup>2</sup> -re VMB-185/2011 - 0.4 KV Jogosult: Elmű Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74	
134561		kivett lakóház		0 0988		134561		kivett lakóház, udvar		0.1123		Vezetékjog 1 m <sup>2</sup> -re VMB-185/2011 - 0.4 KV Jogosult: Elmű Hálózati Kft. 1132 Budapest, Váci út 72-74	
Osszesen				4 9636						4 9636			

A változás akarataknak megfelelően történt.

Budapest, 2021 február 1

**Bogár Sándor**  
földmérő és földrendező mérnök  
1172 Budapest, Újellőzi út 77.  
Ikt. szám: 0286

**Woschely András**  
mérnök és földmérő mérnök  
1172 Budapest, Újellőzi út 77.  
Ikt. szám: 0286

Jelen Vázrajz hatályon kívül helyezi a  
651228/2/2020 iktató számú T-90878  
számú Vázrajzot

Készítő és

minőséget tanúsító földmérő

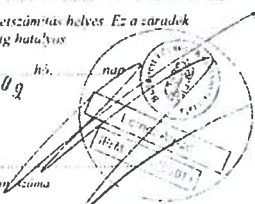
1 / 1 oldal

A helyrajzi számolás és területszámolás helyes. Ez a szerződés a költségtől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2021. február 02.

Zárólekező

Ing. vezető mérnök



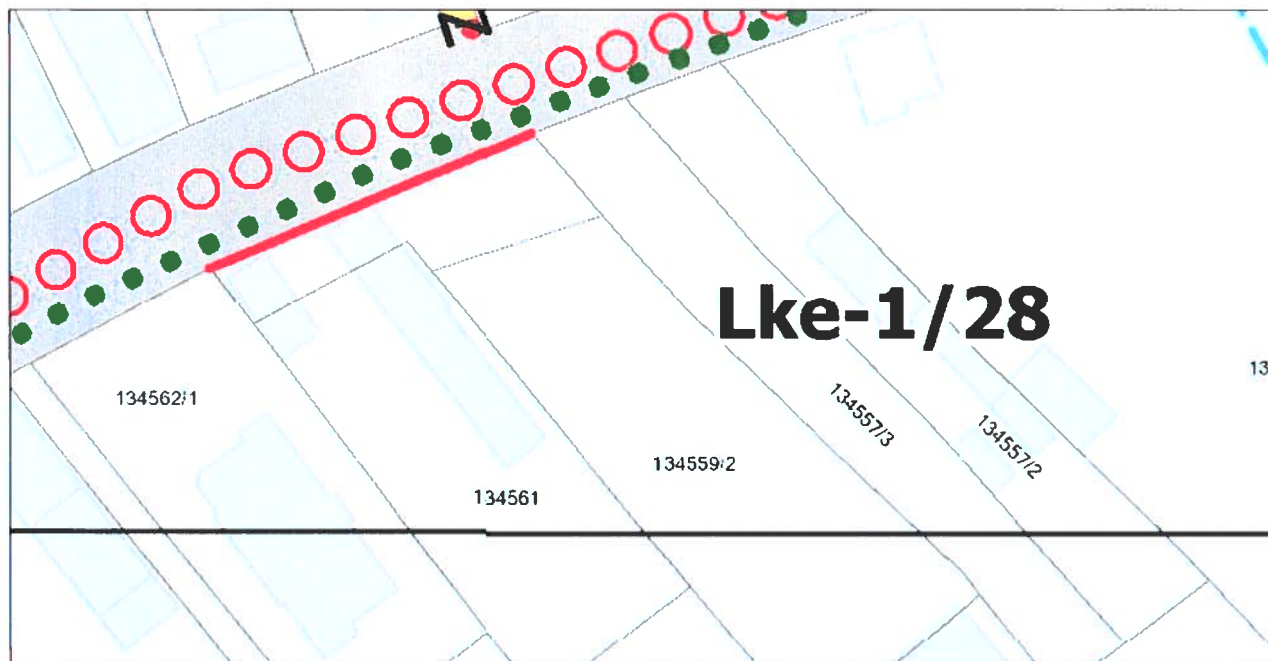
## Ingatlanrészre vonatkozó szabályozás

Az ingatlanrész Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) szerinti besorolása – Lke-1



*Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)* területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8<sup>9</sup> értékben került meghatározásra.

Az ingatlanrész Budapest XVII. ker. KÉSZ szerinti övezeti besorolása – Lke-1/28



Lakóterületek építési övezetei

24. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek (Lke-1) általános előírásai

24. §

(1) Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület egy vagy több rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meg nem haladó, zártsorú, oldalhatáron álló, ikres vagy szabadonálló beépítési módú, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben elhelyezhető főépület az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában:

- a) lakó;
  - b) legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi, továbbá nem üzemi jellegű szolgáltató;
  - c) kulturális,
  - d) szállás jellegű;
  - e) igazgatási, iroda;
  - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és
  - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

(4) Telepbejelentés-köteles és egyéb – nem telepengedély-köteles – gazdasági tevékenység céljára - a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között - terület használható és építmény létesíthető, amennyiben a telken – az Lke-1/18 építési övezet kivételével – lakórendeltetés is van.

(5) A rendelet hatályba lépését követően épített főépület rendeltetését kiegészítő építményt létesíteni – az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - csak a főépülettel azonos épülettömegben lehet.

(6) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) jégverem, zöldségverem,
- e) saját szükségletre szolgáló komposztáló.

(7) A hátsókert méretén belül - az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – épület egyáltalán nem létesíthető, a melléképítmények közül pedig kizárólag az építési övezetben elhelyezhető melléképítmények helyezhetők el.

(8) Lakóterületen – amennyiben az építési övezet előírása nem tiltja az alábbi építményelhelyezést - a főépület rendeltetését kiszolgáló, kiegészítő funkciójú, a hátsó telekhatár mentén elhelyezhető - épületnek nem minősülő - építményre az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) funkciója kizárólag a kertműveléshez kapcsolódhat; kivételesen gépkocsi tárolásra is szolgálhat, ha az bizonyíthatóan másképp nem oldható meg;
- b) az építményt a telek hátsókeri és oldalsó telekhatáraitól olyan távolságban kell elhelyezni, hogy a körüljárhatóság legalább 0,6 méter, legfeljebb 1,00 méter széles szabad sávon biztosított legyen;
- c) az övezetre vonatkozó előírások betartása mellett legfeljebb 1 db bruttó 30 m<sup>2</sup> alapterületű lehet;
- d) épületmagassága, és telekhatárra eső homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert.

(9) Lakóterületen – amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik - lábon álló kerti tető telkenként legfeljebb 1 db, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> –es vízszintes tetővel helyezhető el.

(10) Az Lke-1 lakóterületek építési övezeteiben

- a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (pl. zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
- b) a napi rendszerességgel 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) teherjármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység, kivéve a Lke-1/18 és Lke-1/17 jelű építési övezetet,
- c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló, parkolóház vagy garázs, telephely),
- d) járműkarosszéria-lakatos és fényező, valamint üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
- e) nagykereskedelmi rendeltetés vagy nem a főépület rendeltetését kiegészítő raktározási tevékenység céljára terület nem használható, ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető továbbá meglévő épület rendeltetését ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(11) Az építési övezet területén telkenként elhelyezhető lakások száma – amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik - annyi, hogy minden lakásra, önálló rendeltetési egységre legalább 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 4 lakás, önálló rendeltetési egység lehet. 3 vagy 4 lakás, önálló rendeltetési egység elhelyezése esetén épületenként legfeljebb 2 lakás, önálló rendeltetési egység helyezhető el. Egy telken legfeljebb 2 főépület helyezhető el, ha övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(12) Új épület építése és meglévő épület-bővítése esetén az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több 20 méternél. Kivételt képeznek:

- a) a 40 méter és az 50 méter közötti mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 25 méter,
- b) az 50 méter és annál nagyobb mélységű telkek, ahol az épületek utcára merőleges mélysége nem lehet több mint 30 méter,
- c) közintézmények.

(13) Az épületen belül, lakásonként legalább 2 m<sup>2</sup> alapterületű tároló helyet kell létesíteni szerszám-, szánkó, kerékpár stb. számára, amely önálló helyiségként vagy a garázzsal közös légtérben is kialakítható. Utóbbi esetben a tárolóhely a gépjárműtároló kialakítására előírt méreteken felül biztosítandó.

(14) Telkenként legfeljebb 2 db, 2,2 méter épületmagasságú hulladéktartály tároló létesíthető, kerítéssel egybeépített kialakítással. A hulladéktartály tároló alapterülete legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup>/lakás lehet. Kerékpártároló a hulladéktartály tárolóval együtt is kialakítható, erre a célra legfeljebb 2 m<sup>2</sup>/lakás alapterület biztosítható.

(15) Az építési övezetek kialakult beépítésű területein

- a) meglévő épület csak az előírt építési helyen belül bővíthető. Az építési helyen kívül eső épületrész(ek)en csak átalakítás végezhető.
- b) bővítéssel vagy megosztással keletkező új lakást megközelíteni, csak belső lépcsőházból vagy zárt légtérű külső lépcsőházból lehet.

(16) Az építési övezetben telkenként 1 lakás építése esetén a gépjármű elhelyezését telken belül kell biztosítani, minden további új lakás építése, kialakítása esetén az előírt gépjármű férőhelyet épületen belül vagy az épülettel egybeépített, fedett tárolóban kell biztosítani.

Amennyiben az övezeti előírás lehetővé teszi önálló épületben is elhelyezhető.

(17) Új épületet elhelyezni, rendezett terepszintjét kialakítani a meglévő terepszint figyelembevételével lehet. Az új beépítésű telkek rendezett terepszintjének a szomszédos telkek rendezett terepszintjével azonos szinten kell csatlakoznia a telekhatárok mentén.

(18) Az építési övezetek területén a főépületnek (több főépület esetén legalább egy főépületnek, ütemezett beépítés esetén az elsőként megépülőnek) legalább 40%-ban az előkert építési határvonalon kell állnia. Amennyiben az ingatlan utcai és oldalsó telekhatárai nem merőlegesek egymásra, úgy az épület egyik sarkát az előkert által meghatározott építési határvonalra kell állítani.

(19) Amennyiben a szomszédos telkek kialakult beépítése nagymértékben korlátozza a foghíjtelek beépítését, a 12.§ (1) bekezdés előírását figyelmen kívül lehet hagyni. Nagymértékű korlátozásnak az tekinthető, ha az építési előírások betartásával nem helyezhető el egy legalább 6 méter széles épület.

(20) A főépület rendeltetését kiegészítő épület önállóan csak az övezeti előírásokban meghatározott helyen és módon helyezhető el. Erre vonatkozó eltérő övezeti előírás hiányában ilyen célra épület, épületrész, rendeltetési egység, helyiség csak a főépületben vagy azzal összeépítve, vele egy tömegben alakítható ki.

(21) A kialakítható legnagyobb telekterület – az építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában – a kialakítható legkisebb telek területének 2,5-szerese lehet.

(22) Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírások betartásával:

a) 10 méternél nem szélesebb telek esetén az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása nem kötelező.

b) 10 méter és 14 méter közötti szélességű telken az oldalkert 4 méter. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

c) 14 méternél szélesebb telken az oldalkert az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke. Az 1 méteres csurgótávolság betartása kötelező.

(23) A hátsókert mérete – fekvő telek kivételével - eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő ábrázolása hiányában:

a) 35 méternél kisebb telekmélység esetén: 6 méter,

b) 35-50 méter közötti telekmélység esetén: 10 méter,

c) 50 méternél nagyobb telekmélység esetén: 15 méter,

d) Lke-1/21 építési övezetben a hátsókert mérete 6 méter vagy a meglévő állapottal egyező, de akadálymentesítés esetén a hátsókert mérete az akadálymentesítéshez szükséges mértékben csökkenthető.

(24) Fekvőtelek esetében – övezet, vagy szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – az előkert mélysége az érintett utcaszakaszon kialakult mérték, ennek hiányában, vagy ha egyértelműen nem állapítható meg: 3 méter. A hátsókert mélysége legalább a hátsó kertre néző homlokzat tényleges magasságának a fele, de legalább 3 méter, a vonatkozó telepítési távolság betartásával.

(25) Magánút – eltérő építési övezeti előírás vagy szabályozási terv eltérő jelölése hiányában – már telkekre felosztott és jellemzően beépült tömbök belsejében újonnan kialakítandó építési telkek megközelítése céljából nem létesíthető.

(26) Az építési övezetek területén kerítést az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) utcai kerítést legfeljebb 1,80 méter magassággal,

b) az utcai kerítésen legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 3,0 méter szélességű, vagy 1 db legfeljebb 4,0 méter szélességű gépkocsi behajtást biztosító kapu, és legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 1,5 méter szélességű személykapu létesíthető a közterületi faültetés lehetőségének biztosításával.

c) hátsó és oldalsó telekhatáron átszellőzést biztosító kerítés létesíthető, kivéve, ha a szomszédos ingatlanon nem kizárólagosan lakófunkció van. Az átszellőzést biztosító kerítés legfeljebb 2,0 méter magasságú lehet.

(27) Az építési övezetek területén mobil árusítóhely nem helyezhető el.

## 25. Kertvárosias, intenzív lakóterületek építési övezeteinek részletes előírásai

### 25.§

(24) **Lke-1/28** jelű építési övezet előírásai:

- a) A Bátor utca menti telkeken és az építési övezet 60 méter mélységet el nem érő telkein legfeljebb 1 db főrendeltetésű épület helyezhető el, az épületben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.
- b) Az építési övezet 60 méter mélységet elérő vagy meghaladó telkein – Bátor utca menti telkek kivételével - legfeljebb 2 db főrendeltetésű épület helyezhető el, az épületekben annyi önálló rendeltetési egység helyezhető el, hogy minden önálló rendeltetési egységre 300 m<sup>2</sup> telekterület jusson, de a telken legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

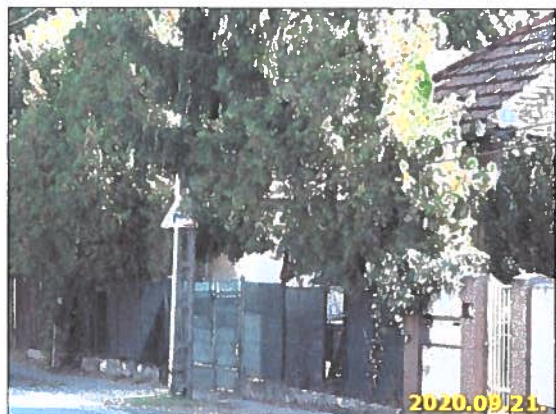
**Képek (2020. szeptember 21.)**



Péceli út



Értékelt ingatlanrész



Értékelt ingatlanrész

